

Bostadsrättsföreningen Estrid

Täby kommun

OrgNr 769628-0382

2015112306902

EKONOMISK PLAN

2015-11-09

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	SID 2
B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	SID 2-6
C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FÖRVÄRV	SID 7
D. FINANSIERINGSPLAN	SID 8
E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER	SID 8-9
F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER	SID 9-11
G. AVSÄTTNINGSPÅN FÖR FASTIGHETSUNDERHÅLL	SID 12
H. EKONOMISK PROGNOIS ÅR I - II	SID 13
I. KÄNSLIGHETSANALYS	SID 14
J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	SID 15

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Estrid med säte i Täby kommun har registrerats hos Bolagsverket 2014-04-26. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och mark under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har påbörjat nyproduktion av sammanlagt 62 lägenheter på fastigheten Kaninen 1 belägen i Täby kommun.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske efter Bolagsverkets tillstånd under hösten 2015.

TILLTRÄDEN

Inflyttning beräknas påbörjas under juni månad 2016.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på kostnader enligt upprättat entreprenadavtal med Besqab Projektutveckling AB och på köp av fastigheten Kaninen 1 genom förvärv av samtliga aktier i Strandängarna II AB. Aktiebolaget har därefter sålt marken till föreningen för bokfört värde. Föreningen redovisar marken till, för tidpunkten, åsatt marknadsvärde. Marken har därmed ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld om föreningen skulle sälja marken. Då föreningen inte har en sådan avsikt värderas skatteskulden till 0 kronor.

Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på, bedömningar vid tiden för planens upprättande, kända förhållanden och avser förhållanden efter att slutlig finansiering har skett i Handelsbanken.

CBL Insurance Ltd utfärdar färdigställandeförsäkring för kontraktets fullföljande.

GAR-BO Försäkring AB lämnar säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättsshavare som omnämns i 4 kap. 2 § 2p bostadsrättslagen.

Fullvärdesförsäkring kommer att tecknas i Länsförsäkringar.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastigheten är belägen i Stockholms kommun, Stockholms Län

FASTIGHETS BETECKNING:

Areal:

Kaninen 1

c:a

1 027 m²

Fastigheten är upplåten med äganderätt.

ADRESS: Göran Elgfelts gata 3,7
183 39 Täby

FASTIGHETEN OCH BYGGNADERNAS UTFORMNING

På fastigheten pågår nybyggnation av ett flerbostadshus innehållande 62 lägenheter med gemensam innergård och garage som delas med Kaninen 2 & 3.

2015112306904

Fastigheten kommer att anslutas till kommunens ledningsnät för vatten och dagvatten, avloppsvatten, samt leverantörer av fastighetsel, fjärrvärme, bredband, TV och telefon.

Boarea: c:a 3 078 m²

Lägenhetsfördelning, se lägenhetssammanställningen.

PARKERINGSYTOR

36 bilplatser i garage.

FÖRRÅD

62 st

MARK

Markerade uteplatser med nyttjanderätt för respektive lägenhet.

Övrig gård gemensam.

GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR, SERVITUT OCH RÄTTIGHETER

Föreningen kommer ha andel i en gemensamhetsanläggning för t ex VA, vägar, trottoarer, gatubelysning, dagvatten, dränering o.dyl. Kostnader för drift och underhåll av gemensamhetsanläggningarna kommer att fördelas efter andelstal som beslutas av Lantmäteriet.

Som alternativ kan rätten till ovan nämnda anläggningar komma att tryggas med official- eller avtalservitut för berörda fastigheter. Fastigheten kan undgå mindre gräns- och arealjusteringar i samband med gränsmarkering av fastighetsgränser.

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

GRUNDKONSTRUKTION

Grundläggning på pålar, bottenplatta av betong.

STOMME

Prefabricerad stomme med håldäcksbjälklag lägenhetsskiljande väggar av betong eller av lättkonstruktion.

Ytterväggar av bärande betongelement med cellplastisolering, brandavskiljning med stenull

BALKONGER

Prefabricerade balkonger med dragstag i fasad.

TAKKONSTRUKTION

Vindsbjälklag av håldäck i betong

Bärande takstolar

Ytbeläggning av papp med plåtdetaljer

Hängrännor och stuprör av plåt

Snörasskydd

TRAPPHUS

Betongelementtrappor och vilplan beklädda med terrazzo

STOMKOMPLETTERING

Fasadbeklädnad målad prefabbetong med putsstruktur
Entrevåning mot gata har tegelstenar ingjutna i betongen

ENTREPARTIER

Entrepartier av aluminium

INREDNING

Lätta innerväggar
Gips på stålreglar
Lägenhetsskiljande vägg försätks med plåt
Badrumsväggar försärks med plywood

INNERDÖRRAR

Vita släta innerdörrar
Fabriksmåla vita karmar

SNICKERIER

Kökssnickerier skåphöjd 2250 mm, takinklädnad
Släta vita målade luckor och stommar
Bänkskivor laminat, rak framkant.
Heltäckande diskbänk med två hoar
Garderober i omfattning enl. bofakta
Städskap med standardinredning för städ och låsbar
medicinflåda i omfattning enligt bofakta.
Skjutdörrsgarderober vita omfattning enl. bofakta.

VITVAROR

Vita vitvaror i kök enligt bofakta
Underbyggnadsugn och spishäll.
Kyl och frys respektive kyl/frys
Spiskåpa
Vitvaror i badrum, förberett
med el och avlopp.

GOLV/LISTER

Ekparkett 14mm
Fabriksmålade vita foder och vita socklar.

FÖNSTER OCH FÖNSTERDÖRRAR

Fönster och fönsterdörrar av aluminium

FASADKOMPLETTERINGAR

Plåtarbeten i lackadplåt
Balkongräcken av glas och metall

INVÄNDIGA YTSKIKT

Enligt rumsbeskrivning

TAMBURDÖRRAR

Säkerhetsdörr
Mekanisk dörrklocka
Låsmodul ASSA eller likvärdig

PLATTSÄTTNING

GVK:S och BBV:s anvisningar gäller.
Kakel från golv till tak i bad och WC/dusch
Klinker på golv i badrum och WC/dusch.
Klinker på golv i badrum och WC/dusch.

VÄRME, VARMVATTEN

Fjärrvärme via värmeväxlare i undercentral.
Vattenburen värme via radiatorer.
Friliggande värmestammar utmed fasad.

VENTILATION

Tilluft via tilluftsventil i fasad bakom radiator
Frånluftsventilation i badrum, kök, klädkammare,
WC/Dusch och klädvårdsrum
Fläkt med samlingslåda på vinden eller i fläktrum.
Gemensam tvättstuga ventileras separat.
Separat kanal för köksfläkt.

UTRUSTNING

Termostatblandare med duschset
Övriga blandare är av engreppstyp.

PLATTSÄTTNING

GVK:S och BBV:s anvisningar gäller.
Kakel från golv till tak i bad och WC/dusch
Klinker på golv i badrum och WC/dusch.

BADRUMS OCH TVÄTTRUMSINREDNING

2015112306906
Spegel med inbyggd belysning
Golvmonterad WC
Kommod med handfat
Toalettpappershållare
Duschblandare
Tvättställsblandare
Rördragning i badrum kromade
Duschdrapperistång
Bänkskiva av laminat
omfattning enligt bofaktablad
Överskåp ovan bänkskiva

EL

Undermätare i varje lägenhet, föreningen
har ett abonnemang
Gruppcentral i lägenhet med automatsäkringar
och jordfelsbrytare
Förberedelse för handukstork i badrum
Komfortvärme i badrumsgolv
Eluttag med timer avsett för kaffebruggare i kök.
Batteridrivna brandvarnare
Uttag för tvättmaskin i varje badrum
Klädkammare utrustas med karmarmatur
Eluttag på balkong med terrass.
Fastarmatur i badrumstak spotlights.
Belysningsarmatur på terrasser ej balkonger.

KORTFATTAD RUMSBESKRIVNING

(För detaljerad specifikation se ritning eller bofaktablad)

RUMSBESKRIVNING LÄGENHETER

G=GOLV, S=SOCKEL, V=VÄGG, T=TAK, U=UNDERTAK, Ö=ÖVRIGT

KAPPRUM/

ENTRÉ

G	Ekparkett
S	Vit träsockel
V	Målad
T	Grängat med elementskarvar
Ö	Skåpinredning enligt bofakta

INRE HALL

G	Ekparkett
S	Vit träsockel
V	Målad
T	Grängat med synliga elementskarvar
Ö	Skåpinredning enligt bofakta

VARDAGSRUM

G	Ekparkett
S	Vit träsockel
V	Målad
T	Grängat med synliga elementskarvar
Ö	Skåpinredning enligt bofakta Fönsterbänk av natursten Trappa med eksteg till terrass
U	Målat gipsundertak omfattning

KLÄDKAMMARE

G	Ekparkett
S	Vit träsockel
V	Målad
T	Grängat med synliga elementskarvar
Ö	Hylla med stång enligt bofakta.

SOVRUM

G	Ekparkett
S	Vit träsockel
V	Målad
T	Grängat med synliga elementskarvar
Ö	Skåpsinredning enligt bofakta
	Fönsterbänk av natursten

WC/BAD/

TVÄTT/

DUSCH

G	Klinker
V	Kakel till tak
T	Målat gipsundertak
Ö	Golvmonterad vit WC-stol
	Kommod med handfat
	Spegel
	Toalettpapershållare
	Handdukshängare
	Tvättmaskin
	Torktummlare
	Laminatskiva och väggskåp
	Förberett för handdukstork
	Duschdraperiskena

KÖK

G	Ekparkett
S	Vit träsockel
V	Målad
T	Grängat med elementskarvar
Ö	Skåpinredning enligt bofakta
	Vita släta luckor
	Rostfri diskbänk
	Bänkskivor av laminat
	Diskmaskin
	Micor i väggskåp
	Kyl och frys
	Glaskeramikhäll/inbyggnadsugn
	Spisfläkt med belysning
	Stänkskydd av kakel
	Fönsterbänk av natursten

HISSCHAKT

G	Slät betong
	Målat
V	Målat
T	Målat
Ö	Ventilation i hisstopp
	Golvbrunn

RUMSBESKRIVNING ALLMÄNNA UTRYMMEN

ENTREPLAN

G	Klinker
S	Klinker
V	Målat
T	Målat
Ö	Namntavla
	Postfack
	Nesänkt dörrmatta
	Belysningsarmaturer

TRAPPHUS VÅNINGSPLAN

G	Terrazzo
S	Terrazzo
V	Målat
T	Målat
Ö	Tidningshållare
	Belysningsarmaturer

UNDERCENTRAL

G	Stålglättat dammbundet
V	Målat
T	Målat

ELRUM

G	Stålglättat dammbundet
V	Målat
T	Målat

FÖRRÅD

G	Stålglättat dammbundet
V	Målat
T	Målat
Ö	Gallerväggar typ Troax nät

Detaljerad beskrivning samt ritningar finns tillgängligt hos bostadsrättsföreningens styrelse eller hos entreprenören.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FÖRVÄRV

(Belopp anges i kronor om inget annat anges)

2015112306908

Nybyggnadskostnad inkl mervärdesskatt entreprenad	142 000 000
Inkråmsöverlåtelseavtal inklusive mark	21 683 796
Aktiebolagsköp (Köpeskillning - Eget kap)	19 816 204
Likviditetsreserv	100 000
<hr/>	
SUMMA BERÄKNAD SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD	183 600 000

TAXERING

Taxeringsvärdet inkl nybyggnad har ännu inte fastställts men beräknas bli c:a	67 810 000
Varav taxeringsvärde lokaler/ garage utgör	2 610 000

Det beräknade taxeringsvärdet är beräknat enligt Skatteverkets schablon. Avvikelser mellan ovanstående beräkning och det av Skatteverket fastställda basvärdet som gäller då värdeåret har fastställts kan förekomma på grund av prisutvecklingen av bostadsrätter i området.

D. FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för föreningens finansiering.

LÅN ^{1,2}	BELOPP	BINDNINGSTID ²	RÄNTESATS	AMORTERING ²	RÄNTEKOSTNAD	KAPITALKOSTNAD
Lån 1	13 610 000	5 år	3,50%	65 631	476 350	541 981
Lån 2	13 610 000	4 år	3,30%	0	449 130	449 130
Lån 3	13 610 000	3 mån	3,10%	0	421 910	421 910
SUMMA	40 830 001	(Snittränta	3,30%)	65 631	1 347 390	1 413 021
Insatser	142 770 000					
SUMMA INSATSER	142 770 000					
SUMMA INSATSER, LÅN	183 600 001					

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

SUMMA RÄNTEKOSTNAD ÅR I ENLIGT OVAN	1 347 390
FONDERINGAR, DRIFTSKOSTNADER OCH SKATTER	
Reservering till yttre underhållsfond enligt föreningens stadgar	57 936
Driftskostnader ⁴ (se specifikation)	1 147 000
Operativt resultat/utrymme för amortering	266 598
Fastighetsskatt/kommunal avgift bostäder ³	0
SUMMA UTGIFTER OCH FONDERINGAR	1 471 534
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA UTGIFTER	2 818 924

Anm.: Vid en förändring av det allmänna ränteläget med 1 %-enhet påverkas årsavgiften i snitt med 133 kr per m²

¹ Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten

² Låneräntan fastställs vid slutfinansiering av fastighetslånen i samband med att projektet färdigställs. Fastighetslånen antas amorteras enligt en 50-årig serieplan. Amortering kan ske på valfri lånedel.

³ År 1 - 15 efter fastställt värdeår utgår ingen kommunal avgift för bostäder. År 16 utgår hel kommunal avgift.

Eventuell fastighetsskatt/avgift t o m färdigställandeåret (värdeåret) betalas i sin helhet av byggtreprenören.

Avskrivning

Värdeminskning av fastigheten beräknas som en linjär avskrivning av fastighetens bokförda värde, exkl mark, under 120 år. Avskrivningens påverkan på det balanserade resultatet redovisas i den "Ekonomiska prognosen år 1 - 11".

SPECIFIKATION ÖVER FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER⁴

2015112306910

FÖRENINGEN		SUMMA
Administration och arvoden	96 000	
Ekonomisk förvaltning	124 000	
Fastighetsförsäkring	50 000	
Fastighetsel	80 000	
Kollektiv kabel-TV/bredband grundutbud	190 000	
Fastighetsskötsel, trädgårdsskötsel och underhåll	90 000	
Trappstädning	57 000	
Samfällighet	25 000	
	<u>712 000</u>	712 000
Fastighets-skatt bostäder	0	
	0	0
Uppvärmning	330 000	
Vattenförbrukning	55 000	
Sophämtning	50 000	
	<u>435 000</u>	435 000
SUMMA KOSTNADER		1 147 000

- ⁴ Kostnader för hushållsel och uppvärmning samt kostnader för kabel-tv/internet/telefon utöver grundutbud tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantörer av dessa tjänster samt ev. hyra av garageplats. Beräkning av tillkommande kostnader/månad: Elkostnad c:a 250-350 kr/mån. Föreningens/bostadsrättshavarens kostnader för löpande drift är beräknade efter normala förhållanden, med anledning av husets/ens utformning, belägenhet och storlek etc. Det faktiska utfallet kan därför skilja sig från ovan beräknad kostnad.

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar skall täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Avskrivning av fastigheten ligger inte till grund för beräkning av årsavgiften.

Årsavgifter		2 446 972 kr
Garageparkering	36 platser * 861 kr hyra/mån	371 952 kr
SUMMA INTÄKTER		2 818 924 kr

På följande sida följer en ekonomisk sammanställning av samtliga lägenheter.

Lägenhetssammanställning

ANTAL LÄGENHETER

62

2015112306911

LGH NR	ROK	YTA M2	ANDELSTAL	INSATS	ÅRSAVGIFT	PER MÅNAD
11-1001	2	45	1,5422	1 575 000	37 737	3 145
11-1101	2	45	1,5422	1 795 000	37 737	3 145
11-1102	2	44	1,5250	1 795 000	37 316	3 110
11-1103	3	69	2,0391	2 895 000	49 896	4 158
11-1104	2	44	1,5250	1 895 000	37 316	3 110
11-1105	1	37	1,3194	1 575 000	32 285	2 690
11-1106	1	37	1,3194	1 575 000	32 285	2 690
11-1107	1	37	1,3194	1 575 000	32 285	2 690
11-1201	2	45	1,5422	1 895 000	37 737	3 145
11-1202	2	44	1,5250	1 895 000	37 316	3 110
11-1203	3	69	2,0391	2 995 000	49 896	4 158
11-1204	2	44	1,5250	1 995 000	37 316	3 110
11-1205	1	37	1,3194	1 645 000	32 285	2 690
11-1206	1	37	1,3194	1 645 000	32 285	2 690
11-1207	1	37	1,3194	1 645 000	32 285	2 690
11-1301	2	45	1,5422	1 995 000	37 737	3 145
11-1302	2	44	1,5250	1 995 000	37 316	3 110
11-1303	3	69	2,0391	3 095 000	49 896	4 158
11-1304	2	44	1,5250	2 095 000	37 316	3 110
11-1305	1	37	1,3194	1 725 000	32 285	2 690
11-1306	1	37	1,3194	1 725 000	32 285	2 690
11-1307	1	37	1,3194	1 725 000	32 285	2 690
11-1401	2	45	1,5422	2 095 000	37 737	3 145
11-1402	2	44	1,5250	2 095 000	37 316	3 110
11-1403	3	69	2,0391	3 195 000	49 896	4 158
11-1404	2	44	1,5250	2 195 000	37 316	3 110
11-1405	1	37	1,3194	1 795 000	32 285	2 690
11-1406	1	37	1,3194	1 795 000	32 285	2 690
11-1407	1	37	1,3194	1 795 000	32 285	2 690
11-1501	5	137	3,3242	6 790 000	81 343	6 779
11-1502	5	105	2,7759	5 290 000	67 926	5 661
12-1001	2	45	1,5422	1 595 000	37 737	3 145
12-1101	1	37	1,3194	1 595 000	32 285	2 690
12-1102	1	37	1,3194	1 595 000	32 285	2 690
12-1103	1	37	1,3194	1 595 000	32 285	2 690
12-1104	2	44	1,5250	2 045 000	37 316	3 110
12-1105	3	69	2,0391	2 895 000	49 896	4 158
12-1106	2	44	1,5250	2 045 000	37 316	3 110
12-1107	2	45	1,5422	1 995 000	37 737	3 145
12-1201	1	37	1,3194	1 695 000	32 285	2 690
12-1202	1	37	1,3194	1 695 000	32 285	2 690
12-1203	1	37	1,3194	1 695 000	32 285	2 690
12-1204	2	44	1,5250	2 145 000	37 316	3 110
12-1205	3	69	2,0391	2 995 000	49 896	4 158
12-1206	2	44	1,5250	2 145 000	37 316	3 110
12-1207	2	45	1,5422	2 095 000	37 737	3 145
12-1301	1	37	1,3194	1 775 000	32 285	2 690
12-1302	1	37	1,3194	1 775 000	32 285	2 690
12-1303	1	37	1,3194	1 775 000	32 285	2 690
12-1304	2	44	1,5250	2 245 000	37 316	3 110
12-1305	3	69	2,0391	3 095 000	49 896	4 158
12-1306	2	44	1,5250	2 245 000	37 316	3 110
12-1307	2	45	1,5422	2 195 000	37 737	3 145
12-1401	1	37	1,3194	1 795 000	32 285	2 690
12-1402	1	37	1,3194	1 795 000	32 285	2 690
12-1403	1	37	1,3194	1 795 000	32 285	2 690

2015112306912

LGH NR	ROK	YTA M2	ANDELSTAL	INSATS	ÅRSavgIFT	PER MÅNAD
12-1404	2	44	1,5250	2 345 000	37 316	3 110
12-1405	3	69	2,0391	3 195 000	49 896	4 158
12-1406	2	44	1,5250	2 345 000	37 316	3 110
12-1407	2	45	1,5422	2 295 000	37 737	3 145
12-1501	5	105	2,7759	5 490 000	67 926	5 661
12-1502	5	137	3,3242	6 990 000	81 343	6 779
Differens			-0,0006			
SUMMA	62	3 078	100,0000	142 770 000	2 446 972	

Lägenhetsytor är avrundade ned till närmaste hel m²

G. AVSÄTTNINGSPÅN FÖR FASTIGHETSUNDERHÅLL

Avsättningar för fastighetsunderhåll skall ske enligt följande plan där:
den årliga avsättningen baseras på beloppet: 10 650 000

2015112306913

(25-årig seriell plan)

ÅR	%	Belopp	Akkumulerat
1	0,544%	57 936	57 936
2	0,621%	66 087	124 023
3	0,708%	75 384	199 406
4	0,807%	85 989	285 395
5	0,921%	98 086	383 481
6	1,051%	111 885	495 366
7	1,198%	127 625	622 992
8	1,367%	145 580	768 572
9	1,559%	166 060	934 632
10	1,779%	189 422	1 124 054
11	2,029%	216 071	1 340 125
12	2,314%	246 468	1 586 593
13	2,640%	281 142	1 867 734
14	3,011%	320 693	2 188 427
15	3,435%	365 809	2 554 236
16	3,918%	417 272	2 971 508
17	4,469%	475 975	3 447 483
18	5,098%	542 936	3 990 418
19	5,815%	619 317	4 609 736
20	6,633%	706 444	5 316 180
21	7,566%	805 828	6 122 008
22	8,631%	919 194	7 041 203
23	9,845%	1 048 509	8 089 711
24	11,230%	1 196 015	9 285 727
25	12,810%	1 364 273	10 650 000
SUMMA	100,000%	10 650 000	

Anm. Procentsatserna och beloppen är avrundade

	Kapitelkostnader											Kommunal avgift bostäder *)			
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Befreelse från kommunal avgift gäller från år 1 -15 efter fastställt värdeår. Från år 16 gäller hel kommunal avgift. *(Avgifterna justeras årligen enligt förändringar i inkomstskattelagstift.)			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11				
Likviditetsplan År															
Inbetalning															
Avgifter	2 446 972	2 493 911	2 545 830	2 596 746	2 648 681	2 701 655	2 755 688	2 810 802	2 867 018	2 924 358	2 982 845				
Garagehyra	371 952	371 952	371 952	371 952	371 952	371 952	371 952	371 952	371 952	371 952	371 952				
Övriga räntetäkter	0	3 589	6 444	9 556	9 068	8 825	8 820	9 064	9 502	10 318	11 334				
Inbetalning vid finansiering	100 000														
Summa inbetalningar	2 918 924	2 871 452	2 924 225	2 978 254	3 029 702	3 082 432	3 136 460	3 191 818	3 248 532	3 306 628	3 366 131				
Utbetalning															
Räntekostnad	1 347 390	1 345 224	1 342 880	1 342 198	1 342 661	1 342 832	1 343 198	1 343 564	1 343 930	1 344 296	1 344 662				
Drift	1 147 000	1 169 940	1 193 339	1 217 206	1 241 550	1 266 381	1 291 708	1 317 542	1 343 893	1 370 771	1 398 187				
Kommunal avgift bostadshus	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
Amortering lån	65 631	71 041	76 897	83 236	90 098	97 525	105 564	114 266	123 685	133 880	144 916				
Summa utbetalningar	2 560 021	2 586 000	2 613 000	2 639 000	2 674 309	2 709 758	2 745 472	2 781 384	2 817 513	2 853 951	2 890 708				
KASSA ACKUMULERAD	358 903	644 355	955 580	906 834	882 536	881 968	906 428	956 246	1 031 778	1 133 406	1 261 537				
KASSAFLÖDE	358 903	285 452	311 225	-48 746	-24 298	-568	24 460	49 818	75 532	101 628	128 131				
Lån	40 830 001	40 764 369	40 693 328	40 616 431	40 533 194	40 443 097	40 345 572	40 240 008	40 125 743	40 002 058	39 868 178				
Avgifter per m2	795	811	827	844	861	878	895	913	931	950	969				
Procentuell höjning	0,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00				
Höjning / månad o lgh (i snitt)	0	66	67	68	70	71	73	74	76	77	79				
Avskrivning *)	-1 183 333	-1 183 333	-1 183 333	-1 183 333	-1 183 333	-1 183 333	-1 183 333	-1 183 333	-1 183 333	-1 183 333	-1 183 333				
Årets resultat efter avskrivning	-924 431	-897 881	-872 108	-846 479	-821 108	-796 108	-771 108	-746 108	-721 108	-696 108	-671 108				
Reservering till yttre fond	-57 936	-66 087	-75 384	-85 989	-98 086	-111 885	-127 625	-145 580	-166 060	-189 422	-216 071				
Bundet eget kapital (yttre fond)	57 936	124 023	199 406	285 395	383 481	495 366	622 992	768 572	934 632	1 124 054	1 340 125				
Frött eget kapital (balanserat resultat)	-982 367	-1 046 334	-1 110 301	-1 174 268	-1 238 235	-1 302 202	-1 366 169	-1 430 136	-1 494 103	-1 558 070	-1 622 037				

*) Nya redovisningsregler medför att avskrivningar beräknas ske enligt linjär plan på 120 år. Avskrivningar kan periodvis resultera i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning) eller ekonomiska hållbarhet.

I. KÄNSLIGHETSANALYS

2015112306915

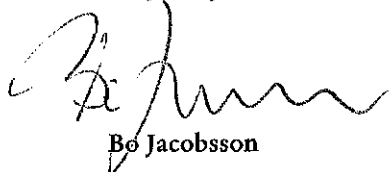
År	1 2016	2 2017	3 2018	4 2019	5 2020	6 2021	11 2026
Årsavgift om:							
Kalkylens inflationsnivå och							
1. Antagen räntenivå (Årsavgift/m ² BOA)	2 446 972 (795)	2 495 911 (811)	2 545 830 (827)	2 596 746 (844)	2 648 681 (861)	2 701 655 (878)	2 982 845 (969)
2. Antagen räntenivå +1% (Årsavgift/m ² BOA)	2 855 272 (928)	2 903 555 (943)	2 952 763 (959)	3 002 911 (976)	3 054 013 (992)	3 106 086 (1 009)	3 381 527 (1 099)
3. Antagen räntenivå +2% (Årsavgift/m ² BOA)	3 263 572 (1 060)	3 311 199 (1 076)	3 359 696 (1 092)	3 409 075 (1 108)	3 459 345 (1 124)	3 510 517 (1 141)	3 780 209 (1 228)
5. Antagen räntenivå -1% (Årsavgift/m ² BOA)	2 038 672 (662)	2 088 268 (678)	2 138 896 (695)	2 190 582 (712)	2 243 349 (729)	2 297 224 (746)	2 584 163 (840)
Kalkylens räntenivå och							
3. Antagen inflationsnivå +1% (Årsavgift/m ² BOA)	2 458 442 (799)	2 519 196 (818)	2 581 512 (839)	2 645 432 (859)	2 711 000 (881)	2 778 258 (903)	3 141 545 (1 021)

J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

2015112306916

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats enligt föregående sammanställning och årsavgift med ett belopp enligt föregående sammanställning eller enligt styrelsens beslut. Upplåtelsavgift, pantsättningsavgift och överlåtelsavgift kan uttas efter styrelsens beslut. (Ändring av insatser och andelstal besluras alltid av föreningsstämman)
2. Varje lägenhet utrustas med mätare för enskild förbrukning av hushållsel och uppvärming belägen enl. ritning. Vattenförbrukning och övriga driftskostnader debiteras enligt lägenhetens andelstal och ingår i årsavgiften.
3. Några andra avgifter än de redovisade utgår ej, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Styrelsen ansvarar för att bevaka sådana förändringar av kostnadsläget, som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi skall vara tillfredställande.
4. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick enligt föreningens stadgar. För uteplats enligt bofaktablad i anslutning till lägenhet/hus ingår denna i upplåtelsen.
5. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavare hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som skall utföras av entreprenören. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd.
Bostadsrättshavarna äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av ovanstående arbeten.
6. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

2015-11-09



Bo Jacobsson



Hans Svedberg



Jan-Olof Sjöholm

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:de kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Estrid med org.nr 769628-0382, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader.

Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras på 50 år, bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 62 st lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan daterad 2015.11.09

Stadgar för Brf Estrid antagna 2015.10.27

Registreringsbevis för Brf Estrid

Aktieöverlåtelseavtal gällande aktierna i Besqab Strandängarna II AB mellan Besqab Holding III AB och Brf Estrid dat 2014.12.21

Inkrämsöverlåtelseavtal dat 2014.12.22

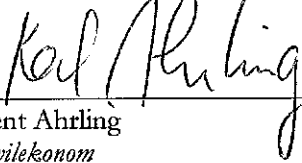
Totalentreprenadkontrakt mellan Besqab Projektutveckling AB och Brf Estrid dat. 2015.01.02

Offert för finansieringen av Brf Estrid med ränteuppdatering 2015.10.28

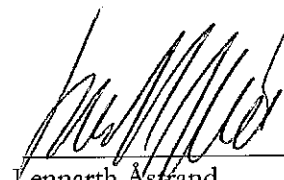
Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret

Stockholm 2015.11.18



 Kent Ahrling
 Civilekonom
 Ahrling Fastighetsekonomi AB



 Lennarth Åstrand
 Civilingenjör
 Gar-Bo AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.